

## Ihr Traumhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten in Friedberg!



**Immobiliennummer:** 35109  
**Ort / Region:** Friedberg  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 170 - 170 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 180 - 180 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Ruhige Zentrumslage  
**Kaufpreis (in Euro):** €115.000,-

### Kurzbeschreibung

Individuell sanieren, zentral wohnen, ruhig leben!

### Detailbeschreibung

Dieses charmante Haus in der Altstadt von Friedberg ist mehr als nur eine Immobilie - es ist eine Einladung, Geschichte fortzuschreiben und einen Ort mit Charakter nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Es besteht aus 2 Wohnungen mit getrennten Eingängen.

Mit rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche (und Balkon) bietet es großzügigen Raum für individuelle Ideen - ob stilvolles Familienheim, gemütliches Refugium für Zwei oder modernes Wohnen im historischen Ambiente. Die Bausubstanz ist gut erhalten, das Gebäude trocken - eine solide Basis für Ihre persönliche Sanierungsvision.

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

Ein Fernwärmeanschluss ist möglich und schafft eine zukunftssichere Option für nachhaltiges Wohnen.

Genießen Sie die ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne, nur wenige Schritte vom beliebten Ausflugsziel Bärengraben entfernt. Die Verbindung von Natur und Altstadtflair macht diese Lage einzigartig:

Ob Spaziergänge im Grünen oder ein Cafébesuch ums Eck alles liegt fußläufig erreichbar, das macht den Alltag angenehm einfach.

Ein PKW-Stellplatz direkt beim Haus rundet das Angebot ab.

Hier erwartet Sie kein Neubau von der Stange, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Charme und großem Potenzial - perfekt für alle, die das Besondere lieben und ihren Wohnraum selbst gestalten möchten.

Kurzfakten im Überblick:

- \* ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Sanierungsbedürftig, aber solide
- \* Fernwärmeanschluss möglich
- \* Ruhige Lage mit Blick ins Grüne
- \* Zentrale Altstadtlage in Friedberg
- \* Nähe zum Bärengraben & zur Natur
- \* Infrastruktur fußläufig erreichbar
- \* 1 Parkplatz vorhanden
- \* Große, individuell gestaltbare Fläche

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren - hier beginnt Ihr neues Kapitel in Friedberg!

### **Ausstattung**

2 getrennte Wohneinheiten möglich.

**Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Herrn Mag. Roman Feiertag unter 0664 - 99 54 71 72.  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**







